



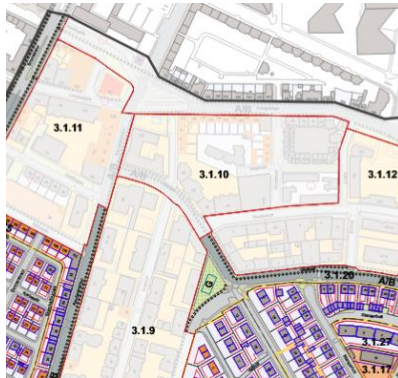
UMSÖGN

Varðar: Bankareitur - Laugavegur 120 / FYRIRSPURN - deiliskipulagsbreyting vegna ofanábyggingu þakhæðar

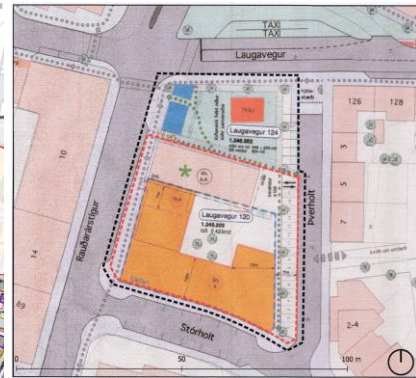
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. mars 2025 var lögð fram fyrirspurn Miðbæjarhótel - Centerhotels ehf., dags. 27. október 2024, ásamt greinargerð Glámu-Kím, dags. 24. október 2024, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.240.2, Bankareits, vegna lóðarinnar nr. 120 við Laugaveg, sem felst í að heimilt verði að stækka núverandi inndregna hæð á eldri hluta byggingarinnar og að byggja inndregna hæð ofan á nýjan hluta hússins, fjölga þannig hótélherbergjum og fullnýta þá miklu möguleika sem staðsetning hótelsins í borgarlandinu gefur, samkvæmt tillögu Glámu-Kím, dags. 3. október 2024. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 20. mars 2025. Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt uppfærðri skuggavarpsgreiningu Glámu-Kím, dags. 10. september 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti hverfisskipulagsuppdráttar



Uppdráttur í gildandi deiliskipulagi

Skipulag í gildi

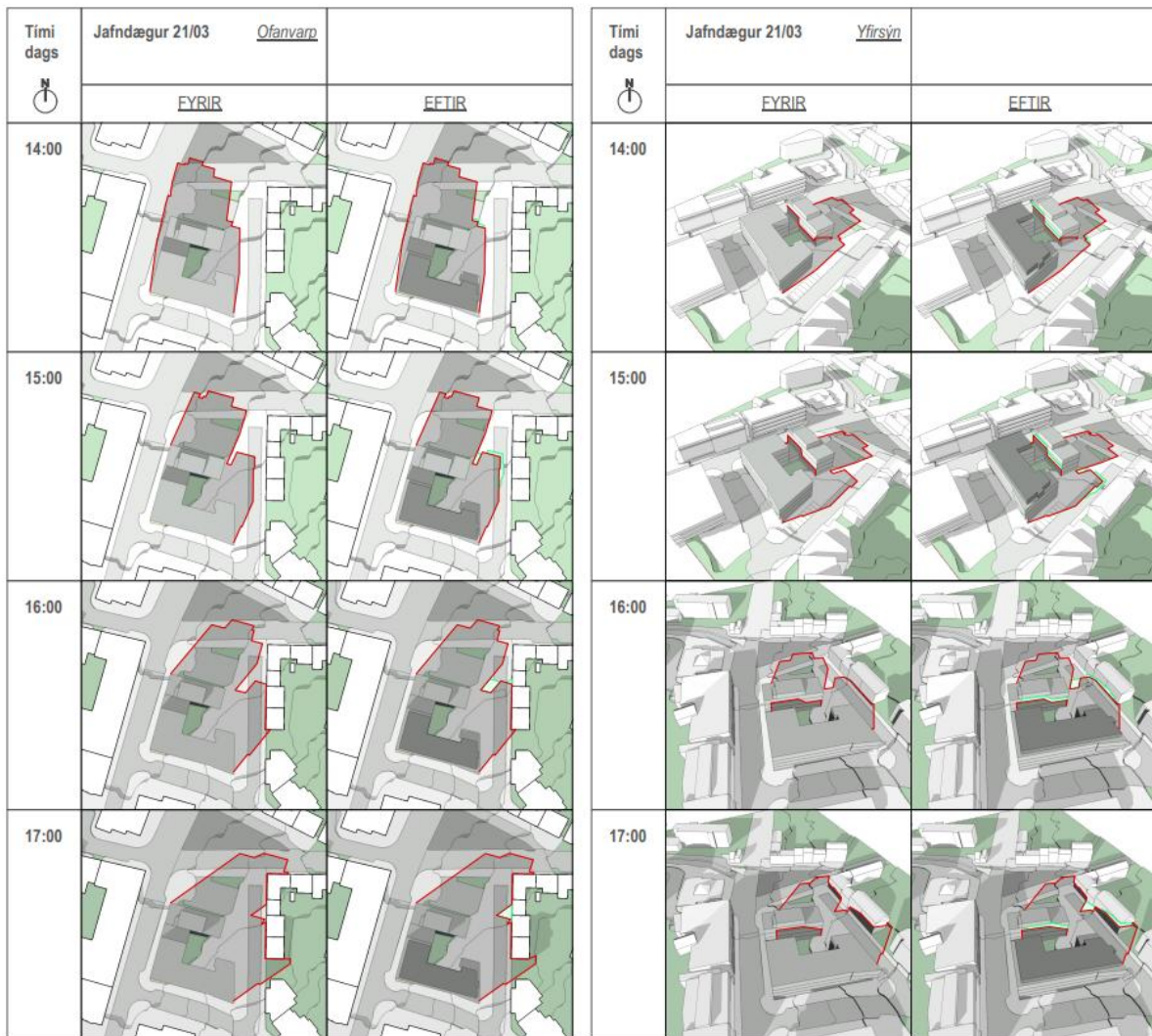
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er lóðin innan skilgreinds miðborgarsvæðis (M1).

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag Hlíða-, Háteigs- og Öskjuhlíðarhverfis, birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Lóðin við Laugaveg nr. 120 er í Háteigshverfi innan skilmálaeiningar 3.1.11 sem er þróunarreitir, þ.e. skilgreint þróunarsvæði innan hverfisskipulagsins.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Bankareitur fyrir lóðina, staðfest 2006 ásamt síðari breytingu vegna breyttra deiliskipulagsmarka, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þann 27. febrúar 2020. Auglýsa verður breytingar fyrir lóðina ef festa á nýjar uppbyggingar- eða umbreytingarheimildir í sessi, t.a.m. aukna starfsemi innan lóðarinnar sem hefur áhrif á nágrennið.

Umsögn

Óskað var eftir afstöðu skipulagsfulltrúa varðandi nýja ofanábyggingu / inndregna þakhæð á viðbyggingu. Fallið hefur verið frá viðbót við núverandi inndregna þakhæð eldri byggingar / fyrrum Búnaðarbanka við Hlemmtorg sem tekið var fyrir í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. mars sl. Afstaða skipulagsfulltrúa til hófsamrar stækkunar innan lóðarinnar er sem fyrr almennt jákvæð svo fremi stækkunin gangi ekki á dvalarsvæði Hlemmtorgs og næsta umhverfis. Eftir að fyrri umsögn lá fyrir voru unnar útfærslur á umfangi ofanábyggingar / þakhæðarinnar m.t.t. áhrif aukins skuggavarps á nágrennið, aðallega aðliggjandi húshlíðar íbúðabygginga og torgsvæði Hlemms og telst nú fullnægjandi sbr. skuggavarpsgreiningu dags. 10.09.2025. Að neðan má sjá að umfang aukins skuggavarps á jafndægri er lítið og í raun mjög takmarkað sé miðað við jafndægur:



Úr skuggavarpsgreiningu dags. 10. september 2025

Niðurstaða

- Fallist er á veita aukna heimild fyrir inndregna þakhæð á viðbyggingu sbr. umsögn að ofan
- Leysa þarf bílastæði fyrir hreyfihamlaða innan lóðar í samræmi við kröfur í byggingarreglugerð
- Óskað er eftir samnýtingu bílastaða fyrir hreyfihamlaða samhliða breytingum á endurgerð torgsvæðis Hlemms, sbr. fyrri umsögn dags. 20. mars 2025

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík